Manitoba Residential
Tenancies Commission

Annual Report
2006

Manitoba

2007-05646/

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

His Honour the Honourable John Harvard, P.C., O.M.
Lieutenant Governor of Manitoba
Room 235, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C 0V8

May It Please Your Honour:

I have the privilege of presenting for the information of your Honour, the Annual Report of the Residential Tenancies Commission on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2006.

Respectfully submitted,

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance

Manitoba

Finance

Residential Tenancies Commission
1650-155 Carlton Street, Winnipeg, Manitoba, Canada R3C 3H8
T 204-945-2028 **F** 204-945-5453 **Toll-Free** 1-800-782-8403

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance
Room 103, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C OV8

Dear Sir:

I have the honour of submitting the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2006.

Respectfully submitted,

A. L. Kussin
Chief Commissioner
Residential Tenancies Commission

TABLE OF CONTENTS

	PAGE
INTRODUCTION	*1*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*3*
TABLE 1: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*4*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*7*
TABLE 2: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*8*
TABLE 3: APPEAL HEARINGS BY JUDICIAL DISTRICT	*11*
TABLE 4: APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL	*12*
SIGNIFICANT DECISIONS	*13*

INTRODUCTION

The Residential Tenancies Commission is a quasi-judicial, specialist tribunal that hears appeals from decisions and orders of the Director of the Residential Tenancies Branch under *The Residential Tenancies Act*.

The Commission consists of:

1. The Chief Commissioner – a full-time position; located in Winnipeg;

2. Deputy Commissioners – 16 part-time positions; may exercise the powers and perform the duties of the Chief Commissioner; appointed for a two-year term; the deputy commissioners are from Winnipeg, Brandon and Thompson;

3. Panel members – approximately 39 panel members – approximately half the panel member represent the views of landlords, the others represent the views of tenants; panel members are from Winnipeg, The Pas, Thompson and Brandon.

The Commission may conduct hearings orally, in person or by telephone, or in writing or partly orally and partly in writing. Hearings outside of Winnipeg are held at the nearest judicial district.

Hearings are before a panel of three: one landlord representative, one tenant representative and a neutral commissioner, either the Chief Commissioner or one of the deputies. The neutral commissioner chairs all hearings and also casts the deciding vote if there is a tie.

Commission decisions may be appealed to the Court of Appeal, but only on a question of jurisdiction or law. A Court of Appeal judge must grant leave or permission to appeal.

The Residential Tenancies Act requires the Chief Commissioner to submit a report on the administration of the *Act* to the Minister within six months after the end of each fiscal year. The reporting period for this report is the 2006 calendar year. Figures for the 2005 calendar year have also been provided for purposes of comparison. The statistics are broken down by activity, i.e. security deposits, repairs, utilities.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PARTS 1 – 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act* deal with all residential landlord and tenant matters, except for rent regulation. Table 1 provides a statistical summary of the activities of the Residential Tenancies Commission under Parts 1 – 8 of the legislation. During 2006 the Commission received 434 appeals under Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act*. The Commission received 360 appeals of orders resulting from Branch hearings, one appeal on decisions about disputes over the failure of landlords and tenants to meet their obligations under the *Act*, and 54 appeals of claims for security deposit or less. The remaining 19 appeals were related to various other issues such as orders to repair, non-payment of utilities, enforcements, and disputes over the terms of a tenancy agreement.

The Commission processed 428 cases before year-end. The Commission confirmed or upheld the Residential Tenancies Branch's decisions in 216 instances. The Commission varied 131 of the Branch's decisions. These variations sometimes occurred because the Commission received information from the parties at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. The Commission rescinded 47 decisions of the Branch. Another 27 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals or appeals without a filing fee. Withdrawals are usually due to either: (1) the affected parties being able to reach a settlement; or (2) the appellant changing his or her mind and no longer wishing to continue with the appeal. Three hearings were cancelled and there were four motions to extend time to appeal in process at the end of the year. There were no appeals pending at the end of 2006.

In 2006, there were 24 applications to the Court of Appeal for leave to appeal. None were granted. The Court of Appeal denied leave on 19 applications. Two applications for leave were withdrawn. One application was adjourned sine die and two applications for leave to appeal were still pending at the end of 2006.

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2005 - December 31, 2005 (Cases)	January 1, 2006 - December 31, 2006 (Cases)
ABANDONMENT OF PERSONAL PROPERTY		
Carried forward from previous year	0	0
Appeals Received	1	0
TOTAL	0	0
		0
Decisions Rescinded	1	0
ACTIVE	0	0
CLAIM FOR SECURITY DEPOSIT OR LESS		
Carried forward from previous year	22	27
Appeals Received	52	54
TOTAL	74	81
Decisions Confirmed	20	19
Decisions Varied	15	4
Decisions Rescinded	5	4
Appeals Withdrawn/Rejected	3	5
Cancelled	0	1
Motion to Extend Time Denied	1	2
Appeals Pending	3	0
ACTIVE	27	46
DISPUTES		
Carried forward from previous year	42	9
Appeals Received	17	1
TOTAL	59	10
Decisions Confirmed	15	0
Decisions Varied	22	0
Decisions Rescinded	8	1
Appeals Withdrawn/Rejected	5	0
ACTIVE	9	9

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2005 - December 31, 2005 (Cases)	January 1, 2006 - December 31, 2006 (Cases)
ENFORCEMENT		
Carried forward from previous year	0	1
Appeals Received	4	0
TOTAL	4	1
Decisions Confirmed	0	1
Appeals Withdrawn/Rejected	3	0
ACTIVE	1	0
HEARINGS		
Carried forward from previous year	93	128
Appeals Received	288	360
TOTAL	381	488
Decisions Confirmed	133	151
Decisions Varied	59	125
Decisions Rescinded	26	41
Appeals Withdrawn/Rejected	25	17
Cancelled	7	2
Motion to Extend Time Denied	0	2
Appeals Pending	3	0
ACTIVE	128	150
REPAIRS		
Carried forward from previous year	4	2
Appeals Received	18	17
TOTAL	22	19
Decisions Confirmed	4	4
Decisions Varied	2	2
Decisions Rescinded	1	1
Appeals Withdrawn/Rejected	13	4
ACTIVE	2	8

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2005 - December 31, 2005 (Cases)	January 1, 2006 - December 31, 2006 (Cases)
UTILITIES		
Carried forward from previous year	1	42
Appeals Received	43	2
TOTAL	44	44
Decisions Confirmed	0	41
Appeals Withdrawn/Rejected	2	1
ACTIVE	42	2
TOTAL APPEALS		
Carried forward from previous year	162	209
Appeals Received	423	434
TOTAL	585	643
Decisions Confirmed	172	216
Decisions Varied	98	131
Decisions Rescinded	41	47
Appeals Withdrawn/Rejected	51	27
Cancelled	7	3
Motion to Extend Time Denied	1	4
Appeals Pending	6	0
ACTIVE	209	215

Note:

The figures for 2005 may vary slightly from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

In 2006, the Commission received appeals for 108 buildings affecting 218 rental units on orders the Residential Tenancies Branch issued under Part 9 of *The Residential Tenancies Act*.

The Commission processed appeals on orders for 114 buildings affecting 500 rental units in the 2006 calendar year. The Commission upheld orders on 119 units in 21 buildings and varied orders on 227 units in 11 buildings. These variations sometimes occurred because the Commission received information at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. Appeals in 82 other buildings affecting 154 units were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals.

There is no appeal to the Court of Appeal on rent regulation matters.

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2005 – December 31, 2005		January 1, 2006– December 31, 2006	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
APPLICATION - LAUNDRY INCREASE				
Carried forward from previous year	1	1	1	1
Appeals Received	1	1	0	0
TOTAL	2	2	1	1
Decision Confirmed	0	0	0	0
Decision Varied	0	0	0	0
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	0	0
ACTIVE	1	1	1	1
APPLICATION - REHABILIATION				
Carried forward from previous year	2	12	1	2
Appeals Received	1	2	4	4
TOTAL	3	14	5	6
Decision Confirmed	0	0	4	5
Decision Varied	0	0	0	0
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	2	12	1	1
ACTIVE	1	2	0	0
APPLICATION - RENT INCREASE ABOVE GUIDELINE				
Carried forward from previous year	80	563	111	609
Appeals Received	103	431	89	195
TOTAL	183	994	200	804
Decision Confirmed	12	38	11	92
Decision Varied	9	224	10	226
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	51	123	79	148
ACTIVE	111	609	100	338

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2005– December 31, 2005		January 1, 2006 – December 31, 2006	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
APPLICATION - WITHDRAWAL OF SERVICE				
Carried forward from previous year	0	0	0	0
Appeals Received	0	0	2	3
TOTAL	0	0	2	3
Decision Confirmed	0	0	0	0
Decision Varied	0	0	0	0
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	0	0	1	2
ACTIVE	0	0	1	1
COMPLIANCE				
Carried forward from previous year	7	22	9	34
Appeals Received	8	42	13	16
TOTAL	15	64	22	50
Decision Confirmed	5	19	6	22
Decision Varied	0	0	1	1
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	1	11	1	3
Motion to Extend Time Granted	0	0	0	0
ACTIVE	9	34	16	24

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2005 – December 31, 2005		January 1, 2006– December 31, 2006	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
TOTAL APPEALS				
Carried forward from previous year	91	612	123	661
Appeals Received	113	476	108	218
TOTAL	204	1,088	231	879
Decision Confirmed	17	57	21	119
Decision Varied	9	224	11	227
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	55	146	82	154
Motion to Extend Time Granted	0	0	0	0
ACTIVE	123	661	117	379

Note:

The figures for 2005 may vary slightly from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available.

TABLE 3

APPEAL HEARINGS BY JUDICIAL DISTRICT

RESIDENTIAL TENANCIES COMMISSION

	JANUARY 1, 2005 – DECEMBER 31, 2005	JANUARY 1, 2006 – DECEMBER 31, 2006
Winnipeg	344	438
Beausejour	1	1
Brandon	20	18
Dauphin	0	1
Flin Flon	1	0
Killarney	1	0
Minnedosa	0	0
Morden	0	2
Neepawa	0	1
Portage la Prairie	1	3
Roblin	1	0
Russell	1	0
Selkirk	5	3
Steinbach	0	4
Swan River	0	1
The Pas	2	0
Thompson	5	4
Winkler	2	0
TOTAL	384	476

TABLE 4

APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL

	January 1, 2005 – December 31, 2005	January 1, 2006 – December 31, 2006
Granted	2	0
Denied	13	19
Withdrawn	2	2
Granted by consent of all parties	0	0
Pending	1	2
Reserved	0	0
Settled	0	0
Adjourned Sine Die	0	1
TOTAL	18	24

SIGNIFICANT DECISIONS

I. Significant Decisions

The tenants asked the Branch to make a decision regarding the amount of security deposit their landlord was entitled to collect. The Branch held a hearing and determined that the landlord obtained an excessive security deposit. The Branch authorized the tenants to apply the overpayment to their next month's rent. The landlord appealed the order to the Residential Tenancies Commission.

Both the landlord and one tenant attended the Residential Tenancies Commission hearing and gave evidence.

The tenant said he and his partner responded to a *For Rent* sign in front of the rental unit. They called the advertised phone number and were told the rent was $750.00 per month. The landlord later showed the tenants the rental unit. The landlord and tenants verbally agreed that the rent would be $775.00 including an additional $25.00 for a washer and dryer.

As requested by the landlord, the tenants paid the landlord a $750.00 security deposit before they took possession of the rental unit.

On the date the tenants moved into the unit, the landlord presented them with a written Standard Tenancy Agreement for signature. The agreement showed the total monthly rent for the unit to be $1,550.00 with a discount of $775.00. The tenant testified that they had not seen the amount $1,550.00 previously and had not agreed to pay that amount. They said no house in that neighbourhood could have a fair market rental value of that amount. Furthermore, they would not have looked at a house that rented for $1,550.00. The tenant said the landlord told them he used the higher rent figure in order to legally charge the amount of security deposit they agreed upon.

The landlord made three arguments before the panel:

1. That the panel should ignore the words "rent payable" as they appear in a Standard Tenancy Agreement form and interpret the true rent payable to be the undiscounted rent amount. In support of that position, the landlord referred to a

house rule contained within the written agreement. The house rule said the discount was conditional upon the tenants paying their rent on time and not breaching any house rules. Failure to comply would result in the tenants being required to pay the undiscounted rent.

2. That *The Residential Tenancies Act* is unconstitutional and cited Section 6(2)(b) of the *Charter of Rights and Freedoms (*the *"Charter").* The landlord argued that he and his industry have been penalized by an unfair law that is prejudiced against landlords. He said governments do not have the right to unfairly harm his ability to earn a living by imposing regulations such as the section limiting the amount of a security deposit.

3. That a landlord of subsidized housing, such as government, has an unfair advantage as regards to the maximum amount of security deposit allowed.

   Section 29 (3) of the *Act* says if a security deposit is required for subsidized housing, the rent payable under the tenancy agreement shall, for the purpose of calculating the amount of the security deposit, be the rent payable before the reduction on account of a subsidy.

The panel concluded:

1. That there was no agreement between the parties that the tenants would pay $1,550.00 therefore there was no discount on the rent. In doing so, it ruled the above-referenced house rule to be void. The panel further pointed out that the landlord collected the full amount of the security deposit before the tenants moved in. Therefore the tenants could not have paid rent late or breached any house rule by the time the landlord collected the deposit. Even if the house rule was not void, it could have no application to the amount of security deposit.

2. That Section 6 of the *Charter* has no application to the *Act* or the rental of real property. The *Charter* deals with mobility rights. Furthermore, it specifically exempts laws of general application in effect in a province and has no application to rights concerning real property.

3. That the panel had no discretion to grant the landlord relief from his assertion regarding Section 29 (3) of the *Act*. The plain meaning of the section is clear; it applies to subsidized housing. The rental unit in question is not subsidized.

In summary, the panel made reference to the landlord having repeatedly brought the same issue and arguments before the Branch and Commission without success. It stated that if a person is unhappy with a provision of a statute, the proper remedy is to seek change through the legislature, not through that forum. It is the panel's opinion that to subject another tenant to the adversarial process of a hearing, is unfair and an abuse of the process provided under the *Act*.

The panel upheld the Branch's decision. They ordered the landlord to return the unauthorized portion of the security deposit plus accrued interest to the tenants.

2. Significant Decisions

The landlord gave the tenant a Notice of Termination giving the tenant seven days to move out of the rental unit. The reason given for the termination was extreme impairment of safety and violation of the landlord's "House Rules for Crime-Free Housing". When the tenant did not move out, the landlord filed an Application for Order of Possession against the tenant. The Branch held a hearing and found in favour of the landlord. The Branch ordered the tenant to move out within seven days. The tenant appealed the decision to the Residential Tenancies Commission.

The tenant and the landlord's property manager both appeared at the Commission hearing and both were represented by counsel. A community police officer also appeared as a witness and gave evidence on behalf of the landlord.

The property manager stated that there had been a number of incidents which had impaired the safety of others. He further stated that the tenant's two sons live with her and were directly involved in the incidents. The property manager said he received several complaints from other tenants. These tenants told him they were afraid for their safety because they believed the tenant's sons were involved in gang activity.

The property manager and the community police officer described the following three specific incidents concerning potential impairment of safety:

1. On one occasion the tenant informed the landlord that someone came to her rental unit, assaulted one of her sons, pointed a shotgun at her and broke her window with the shotgun.

   The police officer confirmed that there is a police report on this incident. The report stated that four males approached the tenant's son. One of the four struck him in the head with an "eight ball". Further, one of the four had a firearm. The tenant did not want to make a formal complaint. Therefore, the police were unable to follow up on the matter.

2. On a second occasion, the tenant's neighbour reported that one of the tenant's sons came into her premises without knocking. He had a machete in his hand. The neighbour said she saw a gang outside her window. She said the tenant's son told her he wanted to "sneak up on those guys".

   The police officer confirmed that the police had been involved in the described incident. When the police questioned the tenant's son, he admitted that he was being chased and had entered the neighbour's premises because he wanted to hide. The officer said there is reason to believe the tenant's son knew the people who were chasing him.

3. The third and most serious incident occurred several months later. The guest of a neighbour from a nearby complex was stabbed while visiting the neighbour at her home. The neighbour retaliated by sending some people with guns over to the tenant's residential complex. The neighbour gave sworn written testimony to the police that one of the tenant's sons "was one of the people that stabbed a family member who was at my unit". The tenant's son was arrested by police in the stabbing incident.

   The police officer said he reviewed the police reports regarding this incident. Approximately 15 minutes after a person had been stabbed in the neck, there were gunshots fired at the same building the tenant lives in. The incident was so serious that 35 police officers and 10 patrol units were assigned to it at one point in the day. The tenant's son admitted, in a video-taped statement, that he played a part in the stabbing.

The tenant said she is a single working mother and has lived in the rental unit for several years. She said she has been an exemplary tenant and referred to a letter written to her by the landlord approximately 1½ years earlier. The letter commended the tenant for the way she maintained her rental unit.

The tenant's response to the allegations was:

1. Her son was not responsible for the "eight ball" incident. She said she was sitting on the front steps of her rental unit when some young people came around. These young people assaulted her son. The tenant said she herself reported the incident to the police.

2. She did not deny that her son entered the neighbour's unit without knocking. She said the family was asleep when someone threw a beer bottle against their window. She said she encouraged her son to co-operate with the police but he didn't know who had thrown the bottle. The tenant did not know how her son came to have a machete.

3. The stabbing and shooting were separate incidents. She said a person, who she named, came to her rental unit and asked her son to come with him to "back him up". Her son left with that person. Her other son tried to stop the stabbing from occurring.

   The tenant said the shooting incident was completely unrelated to the stabbing. It is her opinion that the bullets were intended for a boy in a nearby unit of the same building.

The tenant's counsel argued that, while the tenant's son had been arrested in connection with the incidents at hand, he had not been convicted. He should, therefore, be presumed innocent. The panel disagreed. It said the hearing is not about whether the tenant's son is "guilty beyond a reasonable doubt". It is whether or not, "on a preponderance of evidence", the actions of the tenant's son caused an impairment of safety to others.

Secondly, the counsel for the tenant submitted that the tenant's sons' right to privacy (guaranteed under *The Youth Criminal Justice Act*) had been violated.

The panel rejected that aspect of counsel's argument. It acknowledged that *The Youth Criminal Justice Act* prohibits the publication of the name of a young person if it would identify the young person as being dealt with under that Act. The panel cited Section 110(c)(2) of that Act which says that the prohibition does not apply "in a case where the

publication of information is made in the course of the administration of justice, if it is not the purpose of the publication to make the information known in the community". The Residential Tenancies Commission is an administrative tribunal and as such is involved in the administration of justice. The information given at the hearing was not provided to the panel for the purpose of making it known in the community.

Finally, the tenant's counsel argued that much of the landlord's evidence was hearsay in nature and should not be relied upon by the panel.

The panel responded that, as an administrative tribunal, the Commission has more flexibility than a court of law as regards admissibility of hearsay evidence. Furthermore, the panel believed that the landlord's witnesses were telling the truth. It said both were honest and credible witnesses. While the witnesses admitted they did not have first hand knowledge of the incidents, they had obtained their information from reliable sources such as police reports, employees of the landlord, and other tenants in the complex. Accordingly it accepted the hearsay evidence.

Section 74 of *The Residential Tenancies Act* (the "*Act*") provides that a tenant or a person the tenant permits in the residential complex shall not impair the safety of another tenant or occupant of the complex or any other person permitted to be in the complex. Section 96(1) of the *Act* allows a landlord, with certain provisions, to give a tenant one rental period's notice of termination if they contravene Section 74.

Section 96(3) allows a landlord to give a five-day notice of termination if there is a contravention of Section 74 and the contravention poses an immediate risk to the health or safety of the landlord, or another tenant or occupant of the complex or any other person permitted to be in the complex.

The Commission panel found that to allow the tenant and her sons to remain in the premises would cause an immediate risk to the safety (and the lives) of other tenants and occupants of the complex.

The panel therefore upheld the decision of the Branch and ordered the tenant to move out of the rental unit within seven days.

3. Significant Decisions

After the tenancy ended, the landlord filed a claim against the tenants for loss of rent, utility bills, advertising, an NSF charge and late payment fees. Based on the evidence provided at the Branch hearing, the landlord's claim failed. The landlord filed an appeal with the Residential Tenancies Commission.

The landlord and one tenant attended the hearing and gave evidence to the panel.

The tenancy agreement was for a fixed term. The landlord's claim relates to the tenants' having terminated the tenancy before the end of the agreed term.

The tenant said his co-tenant was diagnosed with cancer and was unable to continue to work. As a result of the ill tenant's income being reduced, the tenants were no longer able to afford to pay the rent charged by the landlord. They gave the landlord more than two months' notice that they would be moving out of the rental unit. In support of their reason for terminating the tenancy, the tenant provided certificates from two medical practitioners.

Section 92 of *The Residential Tenancies Act* (the *"Act"*) allows for an early termination of a tenancy agreement in a case such as this. If a tenant's income, or the income of one of a group of tenants, is reduced as the result of poor health and the income is no longer sufficient to pay the rent and other reasonable living expenses, the tenant(s) may terminate the tenancy with one rental period's notice and a medical certificate to prove the issue of poor health.

The landlord did not dispute that the tenants complied with Section 92 of the *Act*. Rather, it was the landlord's position that Section 92 is discriminatory against landlords. In support of his argument, he said if he bought a house or a car and his partner became ill, he would still be required to pay for the purchased item.

As it was undisputed that the tenants complied with Section 92 of the *Act*, the Commission upheld the Branch's decision and dismissed the landlord's claim. Furthermore, the Commission responded to the landlord's perception of unfairness.

The panel made two statements about that:

1. They were constituted under the *Act* and are required to apply the *Act;* and,

2. Section 92 of the *Act* is not discriminatory against landlords; it reasonably balances the rights and obligations of both landlord and tenants under the *Act*.

Commission de la location à usage d'habitation du Maintoba

Rapport annuel 2006

Manitoba

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

Son Honneur l'honorable John Harvard, C.P., O.M
Lieutenant-gouverneur du Manitoba
Palais législatif. bureau 235
Winnipeg (Manitoba)
R3C 0V8

Monsieur le Lieutenant-gouverneur,

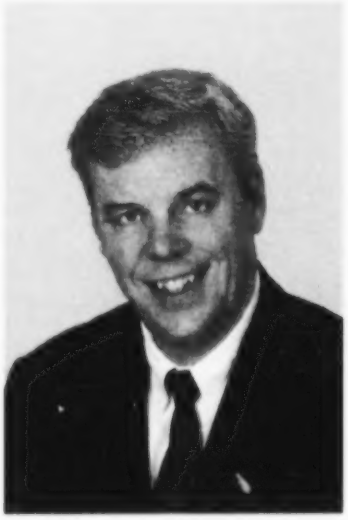
J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Lieutenant-gouverneur, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Le ministre des Finances,

Greg Selinger

Greg Selinger



Manitoba

Finances
Commission de la location à usage d'habitation
155, rue Carlton, bureau 1650, Winnipeg (Manitoba) Canada R3C 3H8
Tél. 204-945-2028 **Téléc.** 204-945-5453 **Numéro sans frais** : 1-800-782-8403

Monsieur Greg Selinger
Ministre des Finances
Palais législatif, bureau 103
Winnipeg (Manitoba)
R3C OV8

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance des mes sentiments les plus distingués.

A. L. Kussin
Commissaire en chef
Commission de la location à usage d'habitation

TABLE DES MATIÈRES

		PAGE
Introduction		*1*
Résumé des activités d'appel : parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*3*
Tableau n° 1 :	*Parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*4*
Résumé des activités d'appel : partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*7*
Tableau n° 2 :	*Partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*8*
Tableau n° 3 :	*Audiences d'appel par le district judiciaire*	*11*
Tableau n° 4 :	*Demandes d'autorisation d'appel*	*12*
Décisions importantes		*13*

INTRODUCTION

La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal quasi-judiciaire spécialisé chargé d'entendre les appels des décisions et des ordres que rend le directeur de la Direction de la location à usage d'habitation en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

La Commission est composée des personnes suivantes :

1. le commissaire en chef, qui occupe un poste à temps plein et se trouve à Winnipeg;

2. les commissaires en chef adjoints, soit 16 postes à temps partiel, qui peuvent exercer les pouvoirs et les fonctions du commissaire en chef, ont un mandat de deux ans et proviennent de Winnipeg, Brandon et Thompson;

3. les membres des comités, soit 39 personnes, dont la moitié représentent la position du locateur et les autres la position du locataire, et qui proviennent de Winnipeg, The Pas, Thompson et Brandon.

La Commission peut tenir des audiences oralement (en personne ou par téléphone) ou par écrit, ou encore en partie oralement et en partie par écrit. Les audiences à l'extérieur de Winnipeg ont lieu dans le district judiciaire le plus proche.

Les audiences de la Commission se tiennent devant un comité formé de trois membres : un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre, soit le commissaire en chef ou un des commissaires adjoints. Les audiences sont présidées par le commissaire neutre dont la voix est prépondérante en cas d'égalité.

Les décisions de la Commission peuvent être interjetées en appel devant la Cour d'appel, mais seulement sur une question de compétence ou de droit. L'autorisation à interjeter appel ou la permission d'en appeler doit être accordée par la Cour d'appel.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige du commissaire en chef qu'il soumette au ministre un rapport sur l'administration de la *Loi* six mois après la fin de chaque année. La période visée par le présent rapport est l'année civile 2006. Des chiffres correspondant à l'année civile 2005 sont également fournis à des fins de comparaison. Les statistiques sont fractionnées par activité (dépôts de garantie, réparations. services publics).

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL
PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Les parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* statuent sur l'ensemble des questions afférentes au locateur et au locataire d'habitation, exception faite du contrôle du loyer. Le tableau n° 1 présente un résumé statistique des activités exercées par la Commission de la location à usage d'habitation en vertu des parties 1 à 8 de cette loi. En 2006, la Commission a entendu 434 appels en vertu des parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation.* La Commission a aussi entendu 360 appels concernant les ordres découlant des audiences tenues par la Direction, un appel lié à des décisions concernant des litiges causés par l'omission, de la part des locateurs ou des locataires, de respecter leurs obligations en vertu de la *Loi,* et 54 appels ou moins de plaintes concernant le dépôt de garantie. Les 19 autres appels portaient sur diverses questions telles que des ordres de réparation, le paiement des services publics, les mises à exécution et des litiges au sujet des conditions d'une convention de location.

La Commission a rendu 428 décisions avant la fin de l'année. La Commission a confirmé ou maintenu les décisions rendues par la Direction de la location à usage d'habitation dans 216 cas. Elle a modifié 131 décisions de la Direction. Ces modifications parfois ont lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. La Commission a annulé 47 décisions rendues par la Direction et 27 appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets sont attribuables à des appels tardifs ou à des appels sans droit de dépôt. Les retraits sont généralement imputables aux raisons suivantes : (1) les parties intéressées sont parvenues à un règlement; ou (2) la partie appelante a changé d'avis et ne désirait plus faire appel. Trois audiences ont été annulées et quatre motions en prorogation du délai d'appel étaient en instance à la fin de l'année. Aucun appel n'était en instance à la fin de 2006.

En 2006, 24 décisions ont fait l'objet d'une demande d'autorisation d'appel à la Cour d'appel. Aucune de ces demandes n'a été agréée. La Cour d'appel a rejeté 19 demandes d'autorisation. Deux demandes d'autorisation d'appel ont été retirées. Une demande a été ajournée *sine die* et deux demandes d'autorisation d'appel étaient toujours en instance à la fin de 2006.

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005 (Dossiers)	du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006 (Dossiers)
ABANDON DE BIENS PERSONNELS		
Reports de l'année précédente	0	0
Appels entendus	1	0
TOTAL	0	0
Décisions annulées	1	0
DOSSIERS ACTIFS	0	0
RÉCLAMATION D'UNE SOMME INFÉRIEURE AU DÉPÔT DE GARANTIE		
Reports de l'année précédente	22	27
Appels entendus	52	54
TOTAL	74	81
Décisions confirmées	20	19
Décisions modifiées	15	4
Décisions annulées	5	4
Appels retirés ou rejetés	3	5
Annulations	0	1
Demandes de prorogation refusées	1	2
Appels en instance	3	0
DOSSIERS ACTIFS	27	46
LITIGES		
Reports de l'année précédente	42	9
Appels entendus	17	1
TOTAL	59	10
Décisions confirmées	15	0
Décisions modifiées	22	0
Décisions annulées	8	1
Appels retirés ou rejetés	5	0
DOSSIERS ACTIFS	9	9

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005 (Dossiers)	du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006 (Dossiers)
MISE EN EXÉCUTION		
Reports de l'année précédente	0	1
Appels entendus	4	0
TOTAL	4	1
Décisions confirmées	0	1
Appels retirés ou rejetés	3	0
DOSSIERS ACTIFS	1	0
AUDIENCES		
Reports de l'année précédente	93	128
Appels entendus	288	360
TOTAL	381	488
Décisions confirmées	133	151
Décisions modifiées	59	125
Décisions annulées	26	41
Appels retirés ou rejetés	25	17
Annulations	7	2
Demandes de prorogation refusées	0	2
Appels en instance	3	0
DOSSIERS ACTIFS	128	150
RÉPARATIONS		
Reports de l'année précédente	4	2
Appels entendus	18	17
TOTAL	22	19
Décisions confirmées	4	4
Décisions modifiées	2	2
Décisions annulées	1	1
Appels retirés ou rejetés	13	4
DOSSIERS ACTIFS	2	8

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005 (Dossiers)	du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006 (Dossiers)
SERVICES PUBLICS		
Reports de l'année précédente	1	42
Appels entendus	43	2
TOTAL	44	44
Décisions confirmées	0	41
Appels retirés ou rejetés	2	1
DOSSIERS ACTIFS	42	2
NOMBRE TOTAL D'APPELS		
Reports de l'année précédente	162	209
Appels entendus	423	434
TOTAL	585	643
Décisions confirmées	172	216
Décisions modifiées	98	131
Décisions annulées	41	41
Appels retirés ou rejetés	51	27
Annulations	7	3
Demandes de prorogation refusées	1	4
Appels en instance	6	0
DOSSIERS ACTIFS	209	215

Note :

Les chiffres correspondant à l'année civile 2005 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

En 2006, la Commission a entendu des appels touchant 218 unités locatives réparties dans 108 immeubles relativement à des ordres de la Direction de la location à usage d'habitation émis en vertu de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation.*

Au cours de l'année civile 2006, la Commission a examiné les appels liés à des ordres touchant 500 unités locatives réparties dans 114 immeubles. La Commission a confirmé les décisions ayant trait à 119 unités locatives réparties dans 21 immeubles et modifié les décisions ayant trait à 227 unités locatives réparties dans 11 immeubles. Ces modifications ont parfois lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. Des appels concernant 154 unités locatives réparties dans 82 immeubles ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets étaient imputables à des appels tardifs.

Aucun appel relatif au contrôle du loyer n'a été déposé à la Cour d'appel.

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005		du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006	
	Imm.	Unités	Imm.	Unités
DEMANDE DE HAUSSE DES FRAIS DE BUANDERIE				
Reports de l'année précédente	1	1	1	1
Appels entendus	1	1	0	0
TOTAL	2	2	1	1
Décisions confirmées	0	0	0	0
Décisions modifiées	0	0	0	0
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	1	1	0	0
DOSSIERS ACTIFS	1	1	1	1
DEMANDE D'AUTORISATION DE PROJET DE RÉFECTION				
Reports de l'année précédente	2	12	1	2
Appels entendus	1	2	4	4
TOTAL	3	14	5	6
Décisions confirmées	0	0	4	5
Décisions modifiées	0	0	0	0
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	2	12	1	1
DOSSIERS ACTIFS	1	2	0	0
DEMANDE D'AUGMENTATION DE LOYER SUPÉRIEURE À LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	80	563	111	609
Appels entendus	103	431	89	195
TOTAL	183	994	200	804
Décisions confirmées	12	38	11	92
Décisions modifiées	9	224	10	226
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	51	123	79	148
DOSSIERS ACTIFS	111	609	100	338

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005		du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006	
DEMANDE DE RETRAIT DE SERVICE	**Imm.**	**Unités**	**Imm.**	**Unités**
Reports de l'année précédente	0	0	0	0
Appels entendus	0	0	2	3
TOTAL	0	0	2	3
Décisions confirmées	0	0	0	0
Décisions modifiées	0	0	0	0
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	0	0	1	2
DOSSIERS ACTIFS	0	0	1	1
CONFORMITÉ				
Reports de l'année précédente	7	22	9	34
Appels entendus	8	42	13	16
TOTAL	15	64	22	50
Décisions confirmées	5	19	6	22
Décisions modifiées	0	0	1	1
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	1	11	1	3
Demandes de prorogation accordées	0	0	0	0
DOSSIERS ACTIFS	9	34	16	24

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005		du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006	
	Imm.	Unités	Imm.	Unités
NOMBRE TOTAL D'APPELS				
Reports de l'année précédente	91	612	123	661
Appels entendus	113	476	108	218
TOTAL	204	1 088	231	879
Décisions confirmées	17	57	21	119
Décisions modifiées	9	224	11	227
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	55	146	82	154
Demandes de prorogation accordées	0	0	0	0
DOSSIERS ACTIFS	123	661	117	379

Note :

Les chiffres correspondant à l'année civile 2005 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets.

TABLEAU N° 3

AUDIENCES D'APPEL PAR LE DISTRICT JUDICIAIRE

COMMISSION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2005	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2006
Winnipeg	**344**	**438**
Beauséjour	**1**	**1**
Brandon	**20**	**18**
Dauphin	**0**	**1**
Flin Flon	**1**	**0**
Killarney	**1**	**0**
Minnedosa	**0**	**0**
Morden	**0**	**2**
Neepawa	**0**	**1**
Portage la Prairie	**1**	**3**
Roblin	**1**	**0**
Russell	**1**	**0**
Selkirk	**5**	**3**
Steinbach	**0**	**4**
Swan River	**0**	**1**
The Pas	**2**	**0**
Thompson	**5**	**4**
Winkler	**2**	**0**
TOTAL	**384**	**476**

TABLEAU N° 4

DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL

	Du 1er janvier au 31 décembre 2005	Du 1er janvier au 31 décembre 2006
Accordées	2	0
Refusées	13	19
Retirées	2	2
Accordées après consentement de toutes les parties	0	0
En instance	1	2
En délibéré	0	0
Réglées	0	0
Ajournées sine die	0	1
TOTAL	18	24

DÉCISIONS IMPORTANTES

I. Décisions importantes

Les locataires ont demandé à la Direction de rendre une décision concernant le montant du dépôt de garantie que le locateur avait le droit de demander. La Direction a tenu une audience et a déterminé que le locateur avait obtenu un dépôt de garantie trop élevé. La Direction a autorisé les locataires à appliquer le trop-payé au loyer du mois suivant. Le locateur a fait appel de l'ordre auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

Le locateur et un des locataires se sont présentés à l'audience de la Commission de la location à usage d'habitation et ont témoigné.

Le locataire dit que son/sa partenaire et lui ont répondu à un panneau *À louer* placé devant l'unité locative. Ils ont téléphoné au numéro indiqué et on leur a dit que le loyer était de 750 dollars par mois. Le locateur a ultérieurement fait visiter l'unité locative aux locataires. Le locateur et les locataires se sont entendus verbalement que le loyer serait de 775 dollars, dont 25 dollars pour un lave-linge et un sèche-linge.

Comme le locateur le demandait, les locataires lui ont remis un dépôt de garantie de 750 dollars avant de prendre possession de l'unité locative.

Le jour où les locataires ont emménagé dans l'unité locative, le locateur leur a présenté une convention de location type à signer. La convention de location indiquait que le loyer mensuel total pour l'unité était de 1 550 dollars, avec une remise de 775 dollars. Le locataire a témoigné qu'ils n'avaient pas vu le montant de 1 550 dollars précédemment et qu'ils n'avaient pas accepté de payer ce montant. Ils ont dit qu'aucune maison dans ce quartier ne pouvait avoir un loyer d'une juste valeur marchande de ce montant. De plus, ils n'auraient pas visité une maison dont le loyer mensuel était de 1 550 dollars. Le locataire a dit que le locateur leur avait dit qu'il avait utilisé le montant de loyer plus élevé afin de pouvoir légalement demander le montant de dépôt de garantie sur lequel ils s'étaient entendus.

Le locateur a présenté trois arguments au comité :

1. Le comité devrait ignorer les mots « loyer payable » tels qu'ils apparaissent sur une convention de location type et considérer que le vrai loyer payable est le montant de loyer avant la remise. Pour appuyer cette position, le locateur a fait référence à une règle interne faisant partie de la convention écrite. La règle interne prescrit que la remise est conditionnelle au paiement du loyer à la date due et au respect de toutes les règles internes par les locataires. Tout manquement à ces règles aurait comme conséquence que les locataires devraient payer le loyer sans remise.

2. La *Loi sur la location à usage d'habitation* n'est pas constitutionnelle et il cite l'alinéa 6(2)b) de la *Charte canadienne des droits et libertés*. Le locateur soutient que son industrie et lui sont pénalisés par une loi injuste qui est préjudiciable aux locateurs. Il dit que les gouvernements n'ont pas le droit de nuire injustement à sa capacité de gagner sa vie en imposant des dispositions législatives comme l'article limitant le montant d'un dépôt de garantie.

3. Le locateur d'une habitation subventionnée, comme le gouvernement, dispose d'un avantage injuste pour ce qui est du montant maximum du dépôt de garantie permis.

   Le paragraphe 29(3) de la *Loi* dit que si un dépôt de garantie est exigé à l'égard d'une habitation subventionnée, le loyer payable aux termes de la convention de location est, aux fins du calcul du montant du dépôt de garantie, réputé être le loyer payable avant la diminution accordée en raison de l'octroi d'un subside.

Le comité a conclu :

1. Il n'y avait pas d'entente entre les parties selon laquelle les locataires paieraient 1 550 dollars, par conséquent il n'y avait pas de remise sur le loyer. De ce fait, le comité juge que la règle interne à laquelle il est fait référence est nulle. Le comité a également indiqué que le locataire avait perçu le plein montant du dépôt de garantie avant l'emménagement des locataires. Par conséquent, les locataires ne pouvaient avoir payé le loyer en retard ou avoir manqué à toute

règle interne au moment où le locateur a perçu le dépôt. Même si la règle interne n'était pas nulle, elle ne pourrait s'appliquer au montant du dépôt de garantie.

2. L'article 6 de la *Charte* ne s'applique pas à la *Loi* ou à la location de biens réels. Cet article de la *Charte* porte sur la liberté de circulation et d'établissement. De plus, la *Charte* est précisément subordonnée aux lois d'application générale en vigueur dans une province et ne s'applique pas aux droits concernant les biens réels.

3. Le comité n'a pas le pouvoir discrétionnaire de décerner réparation au locateur pour son assertion concernant le paragraphe 29(3) de la *Loi*. Le sens ordinaire du paragraphe est clair; il s'applique aux habitations subventionnées. L'unité locative en question n'est pas subventionnée.

En résumé, le comité a fait référence au fait que le locateur avait soulevé, de façon répétitive et sans succès, la même question et les mêmes arguments devant la Direction et la Commission. Lorsqu'une personne est insatisfaite d'une disposition d'une loi, le recours approprié est d'essayer de la faire changer par l'Assemblée législative et non par ce forum. Le comité est d'avis que de soumettre un autre locataire au processus accusatoire d'une audience est injuste et représente un abus du processus fourni par la *Loi*.

Le comité a confirmé la décision de la Direction. Il a ordonné au locateur de remettre la portion non autorisée du dépôt de garantie, plus les intérêts courus, aux locataires.

2. Décisions importantes

Le locateur a donné à la locataire un Avis de résiliation, lui laissant sept jours pour quitter l'unité locative. La raison donnée pour la résiliation était une atteinte grave à la sécurité et une violation des « Règles internes pour des habitations sans criminalité » établies par le locateur. Comme la locataire n'a pas déménagé, le locateur a déposé une Demande d'ordre de reprise de possession à son encontre. La Direction a tenu une audience, a statué en faveur du locateur et a ordonné à la locataire de déménager dans les sept jours. La locataire a fait appel de la décision auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

La locataire et le gestionnaire immobilier du locateur se sont présentés lors de l'audience de la Commission, et étaient tous deux représentés par un avocat. Un agent de police de la collectivité concernée s'est aussi présenté en qualité de témoin et a produit des éléments de preuve au nom du locateur.

Le gestionnaire immobilier a déclaré qu'il y avait eu un certain nombre d'incidents qui avaient porté atteinte à la sécurité d'autres personnes. Il a aussi déclaré que les deux fils de la locataire vivaient avec elle et qu'ils étaient directement concernés par les incidents. Le gestionnaire immobilier a affirmé avoir reçu plusieurs plaintes d'autres locataires. Ces derniers lui ont dit qu'ils craignaient pour leur sécurité car ils pensaient que les fils de la locataire participaient à des activités de gang.

Le gestionnaire immobilier et l'agent de police ont décrit les trois incidents précis suivants relatifs à une atteinte potentielle à la sécurité :

1. Dans le premier cas, la locataire avait informé le locateur que quelqu'un était venu à son unité locative, avait agressé l'un de ses fils, avait pointé un fusil de chasse vers elle et avait cassé sa fenêtre avec le fusil de chasse.

   L'agent de police a confirmé qu'il y avait un rapport de police sur cet incident. Le rapport indiquait que quatre hommes avaient approché le fils de la locataire. L'un d'entre eux l'a frappé à la tête avec une boule de billard. De plus, l'un d'entre eux avait une arme à feu. La locataire n'a pas voulu déposer une plainte officielle. De ce fait, la police n'a pas pu faire le suivi de cette affaire.

2. Une autre fois, l'un des fils de la locataire était entré sans frapper chez la voisine, aux dires de celle-ci. Il avait une machette à la main. La voisine a déclaré qu'elle avait vu une bande à l'extérieur de chez elle, et que le fils de la locataire lui avait dit qu'il voulait « prendre ces types par surprise ».

   L'agent de police a confirmé que la police était intervenue dans l'incident décrit. Quand la police a interrogé le fils de la locataire, ce dernier a admis qu'il avait été poursuivi et qu'il était entré chez la voisine parce qu'il voulait se cacher. L'agent de police a mentionné qu'il y avait des raisons de penser que le fils de la locataire connaissait les personnes qui le poursuivaient.

3. Le troisième incident, le plus sérieux, a eu lieu plusieurs mois plus tard. Il concerne une voisine vivant dans un ensemble résidentiel proche. Un invité fut poignardé alors qu'il lui rendait visite. La voisine a réagi en envoyant des personnes armées dans l'ensemble résidentiel de la locataire. Dans un témoignage par écrit à la police, fait sous serment, elle a déclaré que l'un des fils de la locataire « était l'une des personnes qui ont poignardé un membre de ma famille qui était chez moi ». Le fils de la locataire a été arrêté par la police suite à cet incident.

   L'agent de police a déclaré qu'il avait vérifié les rapports de police concernant cet incident. Environ 15 minutes après qu'une personne a été poignardée dans le cou, il y a eu des coups de feu en direction du bâtiment où vivent les locataires. Cet incident était tellement grave que 35 agents de police et dix unités de patrouille y ont été assignés à un certain moment de la journée. Le fils de la locataire a admis, dans une déclaration filmée, qu'il avait joué un rôle dans l'incident du coup de couteau.

La locataire a souligné qu'elle était une mère célibataire avec un emploi et que cela faisait des années qu'elle vivait dans cette unité locative. Elle a affirmé qu'elle était une locataire exemplaire et a présenté une lettre que lui avait écrite le locateur environ un an et demi plus tôt. Dans cette lettre, le locateur félicitait la locataire pour la façon dont elle entretenait son unité locative.

Voici la réponse de la locataire aux allégations :

1. Son fils n'était pas responsable de l'incident de la boule de billard. Elle a déclaré qu'elle était assise sur les marches situées à l'avant de son unité locative quand des jeunes sont arrivés. Ces derniers ont agressé son fils. La locataire a souligné qu'elle avait elle-même reporté l'incident à la police.

2. Elle n'a pas nié le fait que son fils était entré chez la voisine sans frapper. Elle a affirmé que la famille dormait lorsque quelqu'un a jeté une bouteille de bière contre sa fenêtre. Elle a dit qu'elle avait encouragé son fils à coopérer avec la police mais qu'il ne savait pas qui avait jeté la bouteille. La locataire ignorait que son fils s'était procuré une machette.

3. Le coup de couteau et les coups de feu étaient des incidents distincts. Elle a déclaré qu'un homme, qu'elle a nommé, était venu à son unité locative et avait demandé à son fils de venir avec lui afin « de lui prêter main-forte ». Son fils était alors parti avec cet homme. Son autre fils avait essayé d'empêcher le coup de couteau.

   La locataire a affirmé que l'incident des coups de feu n'était aucunement lié à celui du coup de couteau. Elle pense que les balles visaient un garçon d'une unité voisine dans le même bâtiment.

L'avocat de la locataire a fait valoir que même si le fils de sa cliente avait été arrêté suite aux incidents de ce soir-là, il n'avait pas été déclaré coupable, et qu'il devait de ce fait être présumé innocent. Les membres du comité n'ont pas été d'accord. Ils ont souligné que l'audience ne servait pas à décider si le fils de la locataire était « coupable hors de tout doute raisonnable », mais plutôt si, « selon la prépondérance des éléments de preuve », les actes du fils de la locataire avaient porté atteinte à la sécurité d'autres personnes.

Deuxièmement, l'avocat de la locataire a fait valoir le fait que le droit à la vie privée des enfants de sa cliente (garantis en vertu de la *Loi sur le système de justice pénale pour les adolescents*) avait été violé.

Les membres du comité ont rejeté cet aspect de la plaidoirie de l'avocat. Ils ont reconnu que la *Loi sur le système de justice pénale pour les adolescents* interdit la publication du nom d'un adolescent si cela permet de savoir qu'il fait l'objet d'une instruction en vertu de cette loi. Les membres du comité ont cité l'alinéa 110(c)(2) de la *Loi* stipulant que cette interdiction ne s'applique pas lorsque les renseignements « sont publiés dans le cadre de l'administration de la justice, à condition toutefois que la publication ne vise pas à diffuser les renseignements dans la collectivité ». La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal administratif et par conséquent participe à l'administration de la justice. Les renseignements fournis au comité pendant l'audience ne l'ont pas été aux fins d'être diffusés dans la collectivité.

Enfin, l'avocat de la locataire a fait valoir qu'une bonne partie des éléments de preuve du locateur ne l'étaient que par ouï-dire et que le comité ne devait pas s'y fier.

Les membres du comité ont répondu qu'en tant que tribunal administratif, la Commission était plus flexible qu'un tribunal de droit en ce qui concerne l'admissibilité d'éléments de preuve par ouï-dire. De plus, les membres du comité ont pensé que les témoins du locateur disaient la vérité et qu'ils étaient tous deux des témoins honnêtes et crédibles. Même si les témoins ont admis ne pas avoir eu de connaissance directe des incidents, ils ont obtenu les renseignements auprès de sources sûres comme des rapports de police, des employés du locateur, et d'autres locataires de l'ensemble résidentiel. En conséquence le comité a admis les éléments de preuve par ouï-dire.

L'article 74 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* indique qu'il est interdit au locataire et aux personnes qu'il autorise à pénétrer dans l'ensemble résidentiel de porter atteinte à la sécurité des autres locataires ou occupants de l'ensemble résidentiel, ou des personnes qu'ils autorisent à pénétrer dans l'ensemble résidentiel. Le paragraphe 96(1) de la *Loi* permet au locateur, selon certaines dispositions, de donner au locataire un avis de résiliation d'une durée d'une période de location s'il contrevient à l'article 74.

Le paragraphe 96(3) autorise le locateur à donner un avis de résiliation de cinq jours lorsqu'il y a violation de l'article 74, si la violation constitue un risque immédiat pour la

santé ou la sécurité du locateur, d'un autre locataire ou occupant de l'ensemble résidentiel, ou d'une personne autorisée à pénétrer dans l'ensemble résidentiel.

Les membres du comité de la Commission ont conclu qu'autoriser la locataire et ses fils à rester dans les lieux porterait une atteinte immédiate à la sécurité et à la vie des autres locataires et occupants de l'ensemble résidentiel.

Les membres du comité ont donc confirmé la décision de la Direction et ont ordonné à la locataire de quitter l'unité locative dans les sept jours.

3. Décisions importantes

Une fois la location terminée, le locateur a déposé une réclamation contre les locataires pour perte de loyer, factures de services publics, frais de chèque sans provision et frais de paiement en retard. Selon la preuve présentée à l'audience de la Direction, la réclamation du locateur a été rejetée. Le locateur a déposé un appel auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

Le locateur et un locataire étaient présents à l'audience et ont témoigné devant le comité.

La convention de location était d'une durée déterminée. La réclamation du locateur porte sur le fait que les locataires ont résilié la convention de location avant la fin de la période convenue.

Le locataire a dit que son/sa colocataire a reçu un diagnostic de cancer et était incapable de continuer à travailler. Étant donné la réduction du revenu du locataire malade, les locataires ne pouvaient plus se permettre de payer le loyer demandé par le locateur. Ils ont donné au locateur plus de deux mois de préavis à l'effet qu'ils déménageraient de l'unité locative. Pour appuyer leur raison de résilier la convention de location, le locataire a fourni des certificats provenant de deux médecins praticiens.

L'article 92 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* permet la résiliation précoce d'une convention de location dans un cas tel que celui-ci. Si le revenu d'un locataire ou d'une personne faisant partie d'un groupe de locataires d'une unité locative est diminué en raison de la détérioration de sa santé, à un point tel que ce revenu ne lui permet plus de payer son loyer en plus de ses autres frais normaux, le ou les locataires peuvent mettre fin à la location en remettant au locateur un avis de résiliation qui est d'au moins un terme et un certificat médical attestant la détérioration de santé du locataire ou de la personne faisant partie du groupe de locataires.

Le locateur n'a pas contesté que les locataires avaient respecté l'article 92 de la *Loi*. Il était plutôt d'avis que l'article 92 est discriminatoire envers les locateurs. Pour appuyer son argument, il a dit que s'il achetait une maison ou une auto et que son/sa partenaire tombait malade, il devrait quand même payer l'article acheté.

Comme il était indéniable que les locataires avaient respecté l'article 92 de la *Loi*, la Commission a confirmé la décision de la Direction et a rejeté la demande du locateur. De plus, la Commission a répondu à la perception d'injustice du locateur.

Le comité a fait deux déclarations à ce sujet :

1. Ils étaient constitués en vertu de la *Loi* et étaient dans l'obligation d'appliquer la *Loi*;

2. L'article 92 de la *Loi* n'est pas discriminatoire envers les locateurs, il établit un équilibre entre les droits et les obligations à la fois des locateurs et des locataires sous le régime de la *Loi*.